Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności cddać obecnem lub administratorowi realności.

Nr. 3/113. Kraków, grudzień 1929 r. Roc

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALN

ORGAN TOWARZYSTWA KATOL. WŁAŚCICIELI REALNOŚCI M. KRAKOWA I GMIN PRZYŁ

Numer pojedynczy **60 gr.**

Członkowie Tow. katol. właść. realn., w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo **bezpłatnie,** gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
UL. KARMELICKA 15, I. P.
Telefon Nr. 1340.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr ROMAN HELL

Ogłoszenia przyjmuje a
Kraków, ul. Karmelicka
CENY OGŁOSZ
Cała strona 160 zł., 1/2
1/4 str 40 zł., 1/8 str. 20 zł.,
Nadesłane 50 gr. Drobne
za słowo 6 gr. (n jmnie

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L 15, I piętro, t** członkom udzielają **bezpłatnie**:

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny **6—7½** wieczór adwokat Dr. Hell,
b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **5—7** wiecz. emeryt. Radca skarbowy Skrzydylka.

TREŚĆ NUMERU: Życzenia świąteczne. — Wkładka członkowska na rok 1930. — Sprawa dozorców domowych. — Sprawy podatkowe. — Odwołania od nakazów remontu domów. — Orzeczenia Urzędu Rozjemczego. — Orzeczenia Sadu Najwyższego. — Komunikaty.

Wszystkim Członkom Towarzystwa Katol. właścicieli realności w Krakowie z okazji

Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku

przesyła życzenia wszelkiej pomyślności

Prezydjum.

Wkładka na rok 1930.

Wydział Tow. katol. właścicieli realności m. Krakowa na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 1929 r. ustalił wkładki członków na rok 1930 w następującej wysokości:

1) Właściciele domów parterowych i I-piętrowych płacą rocznie 15 zł.
2) „ „ II-piętrowych i wyższych „ „ 24 zł.
3) „ „ dwóch płacą wkładkę o 50% wyższą.
4) „ „ trzech lub więcej o 100% wyższą.

Nieznaczna podwyżka wkładki.

Wydział Towarzystwa widział się zmuszonym podnieść nieco wkładki na rok 1930. albowiem dotychczasowe nie pokrywały kosztów administracyjnych i wydawnictwa czasopisma, mimo największej oszczędności w wydatkach. Z tego też powodu nie mogliśmy wydać naszego czasopisma w 3-cim kwartale, a obecny numer wydajemy w zmniejszonej objętości.

Jako rekompensatę za podniesienie wkładki wprowadziliśmy w naszem biurze nowy dział, t. j. bezpłatne informacje i fachowe porady w sprawach skarbowych i podatkowych i zachęcamy naszych członków do jaknajczęstszego korzystania z nich celem uchronienia się od zdarzających się często krzywdzących wymiarów podatkowych. (Patrz godziny biurowe na 1-ej stronie).

Sprawa dozorców domów.

Z końcem roku wygasa moc prawna orzeczenia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej ustalająca warunki pracy i płacy dozorców domowych w Krakowie. Obecnie dozorcy domowi ze Związku Chrześcijańskiego i ze Związku Socjalistycznego wysunęli już ze swej strony nowe żądania i starają się nietylko utrzymać zdobyte dawniej uprawnienia, ale je znacznie rozszerzyć. Z nowych żądań domagają się ponadto: wolności zastępowania się w funkcjach dozorcy domowego przez osoby trzecie, aby wypowiedzenie stosunku służbowego nie mogło nastąpić bez podania ważnej przyczyny, aby właściciel domu odpowiadał dozorcy za należytość od klucza, który posiada lokator, dalej żądają podwyżki płacy i to od ilości ubikacji w domu, podwyżki wynagrodzenia za otwarcie bramy, płatnego urlopu, w razie niezdolności do pracy bezpłatnego dożywotniego mieszkania i emerytury, oraz aby w razie ich śmierci prawa dozorcy przechodziły na ich spadkobierców t. j. żonę i dzieci.

Jak z powyższego widać, to dozorcy domowi zmierzają stale do uzyskania renty z cudzego domu, do wywalczenia sobie uprzywilejowanego stanowiska w dziedzinie pracowników, do stworzenia coś na podobieństwo majoratów w cudzych domach, jednem słowem, chcą sobie kosztem właścicieli realności stworzyć wygodną egzystencję.

Wobec powyższych żądań Towarzystwo nasze zaprosiło na wspólną konferencję Prezydjum Towarzystwa Wielkiego Krakowa i Tow. podgórskiego, na której to konferencji uzgodniono wspólnie stanowisko wobec żądań dozorców domowych, a następnie wygotowano memorjał, w którym podano swoje warunki. Memorjał ten wręczyli delegaci Towarzystw Inspektoratowi pracy na konferencji w dniu 23 listopada b. r.

W memorjale powyższym Towarzystwo nasze zgodnie z Towarzystwem właścicieli realności Wielkiego Krakowa sprzeciwiło się stanowczo żądaniom dozorców domowych, zwalczając ich nadmierne i niczem nieuzasadnione żądania, wychodząc z tego założenia prawnego, że zajęcie dozorcy domowego nie jest żadnym zawodem, tylko zajęciem ubocznem i że dozorca domowy jako nieukwalifikowany robotnik nie może być lepiej traktowany, aniżeli każdy inny nawet ukwalifikowany robotnik lub nawet pracownik umysłowy. Ponieważ na konferencji w Inspektoracie pracy w dniu 23 listopada br. nie doszło między reprezentantami właścicieli domów a dozorcami domowemi do porozumienia, sprawa ta przekazaną zostanie Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej, która w tej sprawie wyda swoje orzeczenie.

Zrozumiałą rzeczą jest, że właściciele realności nie mogą się zgodzić na wybujałe żądania dozorców domowych i okazać się ustępliwymi, albowiem rozzuchwaliłoby to jeszcze więcej dozorców domowych, którzy i tak ufni w opiekę władz, czują się zbyt pewnymi.

Na razie oczekujemy orzeczenia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej.

Sprawy podatkowe.

Ulga w spłacaniu grudniowej raty podatku majątkowego.

Płatnicy podatku majątkowego, o ile są istotnie w trudnych warunkach finansowych, mogą uzyskać odroczenie raty grudniowej (płatnej 10 grudnia 1929) podatku majątkowego **do 31. stycznia 1930,** o ile złożą należycie uzasadnione podania we właściwych Urzędach Skarbowych podatków i opłat skarb.

Wadliwe i krzywdzące wymiary podatku dochodowego.

Wbrew wyraźnym postanowieniom art. 58 i 60 ustawy, tut. Komisje Szacunkowe uskuteczniły liczne wymiary tegorocznego podatku odmienniеod dochodów wykazanych przez płatników w złożonych w przepisanym terminie zeznaniach — bez przeprowadzenia poprzednio postępowania usterkowego.

Postępowanie to polega na tem, że w razie wątpliwości co do dokładności i prawdziwości zeznań, należy je przedstawić płatnikom z żądaniem wyjaśnień uzupełnień i dowodów — conajmniej w 14-dniowym terminie. — O ile zatem tego zaniechano, winna być podstawa obliczenia dochodu przyjęta zgodnie ze złożonem zeznaniem.

Postanowienie to jest zupełnie racjonaline. Jeżeli bowiem istnieje obowiązek płatników składana zeznań pod rygorem zaoczności, a nawet grzywien, to również nie wolno Władzy wymiarowej pomijać tych zeznań bez należytej przyczyny, tj, o ile płatnik nie złoży w terminie żądanych wyjaśnień i dowodów, lub o ile przedstawione przezeń wyjaśnienia nie usuną wątpliwości co do prawdziwości i dokładności złożonych zeznań.

Wadliwość ta łączy się, niestety, ze zbyt wysoko, bo nieraz kilkakrotnie ponad zeznane, podnoszonemi dochodami.

Jedyną obroną w takich wypadkach jest tylko, należycie uzasadnione odwołanie, które należy wnieść

w 30-dniowym terminie, licząc od następnego dnia po doręczeniu nakazu zapłaty — tudzież, w razie niemożności zapłaty naraz wygórowanego podatku, osobna prośba o ograniczenie egzekucji tego podatku do kwoty przypadającej i zapłaconej wedle zeznania i wstrzymanie egzekucji co do reszty aż do prawomocnego załatwienia odwołania.

Wzory odnośne podano już kilkakrotnie w naszem czasopiśmie.

Niesprawiedliwie niskie ryczałtowe potrącanie na amortyzację przy ustalaniu dochodu z budynków.

Wedle okólnika tutejszej Izby Skarbowej z 19 listopada 1928 L. 33610/W. II. mają Władze Skarbowe przy obliczaniu dochodu z budynków, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, uznawać, bez żądania przedłożenia dowodów, tytułem potrąceń na koszta osiągnięcia zachowania i zabezpieczenia przychodu łącznie z amortyzacją 25% zasadniczego czynszu z r. 1914 (w tem 5% czynszu brutto na amortyzację).

Potrącenia ponad powyższe normy nie są wykluczone, jeżeli podatnik wykaże dowodnie, że je rzeczywiście poniósł, względnie że faktycznie zużycie budynku powyższej normie amortyzacji nie odpowiada.

Ponieważ to ryczałtowe (5% czynszu brutto) potrącenie tytułem amortyzacji jest regułą, a wielu właścicielom domów jest trudno dowodnie wykazać, że faktyczne zużycie budynku jest znacznie wyższe, zaznaczamy, że w tej sprawie nasze Towarzystwo przygotowuje fachowo opracowany memorjał do Władz Skarbowych, stwierdzający cyfrowo, że powyższe ryczałtowe potrącenie tytułem amortyzacji jest stanowczo za niskie i nie odpowiada przyjętej w § 16 rozporządzenia wykonawczego normie (maximum 2% wartości budynku).

Jeżeli bowiem z jednej strony stosuje się tak ściśle do właścicieli domów krzywdzące przepisy ustawy o ochronie lokatotorów, to należałoby z drugiej strony również ze względów sprawiedliwości i uczciwości stosować do nich pod tym względem w całej pełni postanowienia ustawowe podatku dochodowego, a nie uszczuplać ich uprawnień ograuiczonemi normami.

Kraków, 10 grudnia 1929.

Skrzydylka.

Odwołania od nakazów remontu domu.

Przeciwko nakazom remontu domów wydanych przez Magistrat przysługuje stronie prawo w dniach 14 od doręczenia nakazu wniesienia za pośrednictwem tej władzy, która nakaz wydała — odwołania do Województwa. Odwołanie to można wnieść na piśmie lub ustnie do protokółu. Dzień nadania na pocztę uważa się za dzień wniesienia odwołania.

Inny jest tryb postępowania przy odwołaniach przeciwko nakazom administracyjno-karnym wydanym przez władze administracyjne za niestosowanie się do nakazu remontu domów i innych. W tym wypadku strona, która otrzymała od władzy administracyjnej, a więc w Krakowie od Magistratu – nakaz karny, skazujący ją na grzywnę lub areszt, winna w dniach 7 po doręczeniu jej nakazu wnieść do tejże samej władzy na piśmie żądanie skierowania sprawy do Sądu. Sprawa wtedy idzie do Sądu Okręgowego. Przeciwko wyrokowi Sądu Okręgowego służy tylko kasacja do Sądu Najwyższego w Warszawie.

Orzeczenia Urzędu Rozjemczego.

Prawo żalenia się przeciw orzeczeniom Urzędu rozjemczego do spraw najmu czyli „zaskarżenia“ tegoż jest ograniczone. W szczególności:

1) Zaskarżenie nie jest dopuszczalne, jeśli strony poddały sprawę orzecznictwu Urzędu rozjemczego za wzajemną zgodą. W takim wypadku orzeczenie Urzędu tego jest natychmiast wykonalne czyli egzekwowalne. Egzekucji dozwala sąd na podstawie przedstawionego mu przez stronę, a poświadczonego przez Urząd rozjemczy wypisu orzeczenia.

2) Zaskarżenie jest dopuszczalne, jeśli nie było takiego zgodnego poddania sprawy orzecznictwu Urzędu rozjemczego, t. j. jeśli sprawę poddała temu orzecznictwu tylko jedna strona. W tym wypadku mogą strony „odwołać się“ do sądu okręgowego w przeciągu 14 dni od dnia ogłoszenia orzeczenia i dopóki sprawy sąd ten nie załatwił, nie może orzeczenie Urzędu rozjemczego uledz wykonaniu. Orzeczenie sądu odwoławczego jest już ostateczne i nie może być już dalej zaskarżone, to znaczy, że jest ono odrazu wykonalne, tak jak orzeczenie Urzędu rozjemczego w wypadku pod 1) przedstawionym.

Orzeczenia Sądu Najwyższego.

Swobodna umowa o komorne a lichwa.

W pewnych warunkach może lokator z właścicielem umownie ustalić komorne, przekraczające stawki ustawy o ochronie lokatorów (lokal handlowy, biuro, mieszkanie złożone więcej jak z 4 pokoi). Oczywista, nadmierność komornego może wedle tej ustawy powodować lichwę. Sąd Najwyższy orzeczeniem z 14 sierpnia 1928 Rw. III 2153/27 orzekł. że przy swobodnej umowie o komorne z art. 3 ustawy o ochr. lokatorów nie można podnosić zarzutu lichwy.

W sprawie anten Sąd Najwyższy na posiedzeniu w dniu 11 września 1929 r., wbrew dotychczasowej praktyce orzekł, że lokatorowi nie przysługuje prawo zakładania anteny na dachu bez zezwolenia właściciela domu.

Kilkakrotne chodzenie na strych, mimo upomnień z otwartym światłem, może uzasadnić ważną przyczynę wypowiedzenia. (O. S. N. z dnia 8-go maja 1928 roku Rw. 111/28).

W toku sporu o zapłatę czynszu Sąd nie może zmieniać orzeczenia Urzędu rozjemczego dla spraw najmu o wysokości podstawowego komornego (O. S. N. z 30 października 1928 r. III. Rw. 1561/28.

Najmobierca, który płacił komorne wyższe niż ustawowe z wiedzą, że jest wyższe, nie może żądać jego zwrotu ani potrącać nadpłaty z komornem później należnem. (O. S. N. z 4-go września 1928 roku III. Rw. 1648/28).

Złamanie przez lokatora umownego zakazu podnajmu może być ważną przyczyną wypowiedzenia tylko wtedy, jeżeli pociągnęło to za sobą dla właściciela domu szkodę. (Orz. kompletu Izby z 30. X. 1926. Rw. 563/26).

Zasądzenie lokatora na dłuższą karę więzienia za kradzież jest ważną przyczyną wypowiedzenia. (Orz. 29. III. 1927. III. Rw. 290/27).

Potrzeba mieszkania dla właściciela stanowi ważną przyczynę wypowiedzenia. (Orz. z 28. IX. 1927. III. Rw. 1696/27).

Nie może usprawiedliwiać zaległości czynszowych brakiem pracy lub nędzą wyjątkową ten; kto zajmuje mieszkanie większe, niż jego stan majątkowy pozwala. (Orz. z 6. IX. 1927, III. Rw. 1218/27).

Przez nędzę wyjątkową należy rozumieć nędzę wielką, niezwykłą, a nie nędzę chwilową. (Orz. z 31. maja 1927. Rw. 955/27).

Zaległość 2 rat czynszowych jest nietylko wtedy ważną przyczyną wypowiedzenia, gdy zaległość obejmuje pełne raty czynszowe. Wystarczy, gdy w czasie płatności następnej raty poprzednia nie jest jeszcze w całości zapłacona, gdy więc zaległość wynosi tylko więcej, aniżeli jedną ratę. (Orz. z 18. stycznia 1927. Rw. 1772/26).

Jeśli lokator popadłszy w zaległość z dwoma ratami czynszowemi chce je uiścić wskutek upomnienia właściciela przed nadejściem terminu płatności trzeciej raty, to zwłoka ta nie daje podstawy do wypowiedzenia. (Orzeczenie S. N. z 5-go lipca 1927 r. III. Rw. 1122/27

Orzeczenie władzy administracyjnej, którem budynek znajdujący się w złym stanie uznano za pustkę i zlecono właścicielowi opróżnienie i zburzenie go, nie stanowi jeszcze podstawy dla ważnej przyczyny wypowiedzenia, o ile w orzeczeniu nie stwierdzono, że budynek grozi zawaleniem. (Orzeczenie z 8-go lutego 1927 r. Rw. 96/27.

Jeśli kupiec dobrowolnie opuszcza lokal wzięty w najem, to jego wspólnik nie może korzystać z ochrony lokatorów. (Orzeczenie z 27. września 1927 r. III. Rw. 1677/27).

Komunikaty.

Zmiana w Prezydjum Tow. Kat. właścicieli realności. Z powodu ustąpienia p. Radcy Józefa Marskiego ze stanowiska wiceprezesa, spowodowanego nawałem zajęć w Komisjach Rady miejskiej, Wydział Towarzystwa na posiedzeniu w dniu 2 października br. wybrał wiceprez sem p. Radcę Stanisława Stączka, b. ministra. — P. Radca Marski pozostaje nadal członkiem Wydziału.

W Biurze Towarzystwa (ul. Karmelicka 15, I. p.) **są do nabycia** w godzinach od 6 tej do wpół do 8-ej wieczór **druki regulaminu domowego**, obecnie w Krakowie obowiązującego, ostemplowane przez Magistrat w cenie 30 i 50 groszy.

Tamże zamawiać można regulaminy oprawne w ramkach dębowych za szkłem w cenie po 6 zł.

Ponadto są do nabycia następujące broszury, które wszyscy właściciele realności znać powinni:

1) Posła Mikołaja Osady: „Rachunek zysków i strat własności nier. miejskiej“, cena 40 gr.

2) Wiktora Kornbergera: „Ile zarobili kamienicznicy na waloryzacji długów hipotecznych“, cena 40 gr.

3) Memorjał Związku Zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej w Polsce w sprawie pobudzenia ruchu budowlanego przedłożony 25-go października 1929 r. PP. Prezesowi Rady Ministrów i poszczególnym Ministrom — cena 40 gr.

4) Jerzego Schimmla: „Głód mieszkaniowy“ — cena 2·90 zł.

W Biurze naszem nabywać można po 1·20 zł. od osoby legitymacje, uprawniającego do korzystania ze spółdzielni fryzjerskiej damskiej i męskiej.

Koszyki na śmieci. Magistrat zwraca się za naszem pośrednictwem do wszystkich właścicieli realności z prośbą, aby nie czynili trudności w razie potrzeby umieszczenia na ich domach koszyków na odpadki i śmieci, celem utrzymania porządku na ulicach i chodnikach.



Do dzisiejszego numeru Czasopisma właścicieli realności załączamy **czeki P. K. O.** i prosimy o jaknajwcześniejsze wpłacenie wkładek na rok 1930 oraz zaległych.

Skutkiem niepłacenia punktualnie wkładek musimy utrzymywać kursorów, których prowizja zjada poważną część wkładek, a temsamem ogranicza i utrudnia naszą działalność.



Nakładem Towarzystwa kat. właścicieli realności m. Krakowa i Gmin przyłączonych. — Drukarnia Związkowa w Krakowie pod zarządem J. Dziubanowskiego.